



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
078/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.08.2023

## Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen fra Statsforvalteren i Rogaland og nabo til følge.

I medhold av forvaltningsloven § 33 omgjøres vedtak om dispensasjon i HTM-sak nr. 34/23, og det gis avslag i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 11-6, herunder kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 22.08.2023:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM 78/23 riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmuren. Røyksund 120/120., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

Flertallsvedtak i sak HTM 34/23 fremmes også i sak HTM 78/23.

Før statsforvalter foretar, eventuell, videre behandling av saken, bes det om at det foretaes befarings på stedet.

Haglands (KL) forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Ap 1, MDG 1) for innstillingen.

#### HTM- 078/23 Vedtak:

Flertallsvedtak i sak HTM 34/23 fremmes også i sak HTM 78/23, sålydende:

*HTM gir dispensasjon fra PBLs § 8-1 a slik at omsøkte bolig kan oppføres.*

*Bakgrunn for dispensasjonen.*

*Omsøkte sted er avsatt til boligområde i kommuneplanen*

*Aktuelle sted er allerede utbygget med flere boliger og naust innenfor 50 metersbeltet fra sjø.*

*Omsøkte bolig vil ikke endre stedets karakter vesentlig og friluftsliv og andre allmenne interesser berøres kun marginalt da det ikke er mulig å bevege seg videre langs sjøen. Det er ikke naturlig å gå tur på stedet.*

*Det skal ikke foretaes sprenging eller andre naturinngrep på stedet, kun en liten heving av terrenget for å sikre mot stormflo.*

*HTM kan ikke se at omsøkte bolig vil skille seg vesentlig fra andre boliger på stedet. Flere av boligene på stedet er av nyere dato og totalinntrykket vil bli bra.*

*HTM anser det som naturlig og fornuftig arealbruk med en bolig på dette stedet. Det ansees som uvesentlig hva bod i sin tid ble godkjent som, da den uansett skal rives om disp blir gitt.*

*Basert på ovenstående finner HTM ikke at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt og at fordelene er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.*

*Etter en samlet vurdering, ovenstående og befaring på stedet finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.*

Før statsforvalter foretar, eventuell, videre behandling av saken, bes det om at det foretaes befaring på stedet.

## **Saksutredning**

### **Saks- og faktaopplysninger**

I delegert sak nr. 26/23 ble det gitt avslag på søknad om riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer. Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 25.01.2023.

I HTM-sak nr. 26/23 ble saken utsatt for befaring.

På HTM-møte den 02.05.2023 ble befaring avholdt, og HTM fattet følgende vedtak om dispensasjon, sak nr. 34/23:

*«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 8-1 a slik at omsøkte bolig kan oppføres.*

*Bakgrunn for dispensasjonen.*

*Omsøkte sted er avsatt til boligområde i kommuneplanen*

*Aktuelle sted er allerede utbygd med flere boliger og naust innenfor 50 metersbeltet fra sjø.*

*Omsøkte bolig vil ikke endre stedets karakter vesentlig og friluftsliv og andre allmenne interesser*

*berøres kun marginalt da det ikke er mulig å bevege seg videre langs sjøen. Det er ikke naturlig å*

*gå*

*tur på stedet.*

*Det skal ikke foretaes sprenging eller andre naturinngrep på stedet, kun en liten heving av terrenget for å sikre mot stormflo.*

*HTM kan ikke se at omsøkte bolig vil skille seg vesentlig fra andre boliger på stedet. Flere av boligene på stedet er av nyere dato og totalinntrykket vil bli bra.*

*HTM anser det som naturlig og fornuftig arealbruk med en bolig på dette stedet. Det ansees som uvesentlig hva bod i sin tid ble godkjent som, da den uansett skal rives om disp blir gitt.*

*Basert på ovenstående finner HTM ikke at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt og at fordelene er vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.*

*Etter en samlet vurdering, ovenstående og befaring på stedet finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfylt.»*

Vedtak om dispensasjon ble påklaget av Statsforvalteren i Rogaland i brev datert 24.05.2023. Nabo, gnr./bnr. 120/114 påklaget vedtaket i brev datert 19.05.2023.

Kommunen gav i brev datert 12.06.2023 utsatt iverksetting av vedtaket.

### **Klage fra Statsforvalteren i Rogaland**

Statsforvalteren viser i klagen til sin tidligere uttalelse:

*«Det eksisterende annekset er plassert 15 meter fra sjøen og den omsøkte eneboligen skal plasseres 4,2 meter fra sjøen. Det er videre ikke tale om et erstatningsbygg, da det er tale om å tilføre tomten noe nytt. Selv om et anneks har mistet sin «betydning» ved å bli fradelt en annen eiendom, gir ikke dette en rett til å bygge noe annet som en erstatning for annekset. Dersom annekset ikke lengre har en verdi for eier, er det en mulighet å rive bygget.*

*Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven*

§ 1-8. De hensyn som ligger til grunn for fastsetting av byggegrense mot sjø i kommuneplanen, og de hensyn som ligger til grunn for forbudet etter pbl § 1-8, vil etter vår vurdering i det vesentlige være sammenfallende.

Størrelsen på den omsøkte boligen er i tråd med de størrelsesbegrensningene som er gitt i kommuneplanen for tiltak som ikke krever utarbeiding av reguleringsplan. Vi vil imidlertid bemerke at kommunen har strenge retningslinjer for bygging i strandsonen hvor eiendommen er plassert 50-100 meter fra sjø, jf. kommuneplanens 1.2. Her er det gitt krav om at det utarbeides en detaljplan før tiltak på eiendommen kan finne sted. Dette taler for at kommunen ikke bør ha en mer lempelig praksis for bygging i strandsonen for eiendommer plassert mindre enn 50 meter fra sjø.

De vedlagte tegningene viser at det skal gjøres store inngrep i terrenget for å tilpasse den tiltenkte eneboligen. Det vil derfor medføre store inngrep i landskapet å bygge den omsøkte boligen.

Boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Boligen vil videre bidra til ytterligere nedbygging av landskapet i strandsonen.

Vi kan videre ikke se at det i kommunens oversendelse eller i søknaden er tatt stilling til stormflorisikoen for eiendommen og en eventuell bolig. Ettersom eiendommen ligger i et område som er utsatt for stormflo må dette undersøkes nærmere før kommunen kan innvilge en dispensasjonssøknad.»

Statsforvalteren har også vist til følgende i klagen:

- «I Statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Karmøy kommune i sone 2, det vil si innenfor et område der presset på arealene vurderes som stort. Her skal byggeforbudet i strandsonen praktiseres strengt, og ny utbygging skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Boligen vil utvilsomt føre til ytterligere privatisering enn dagens situasjon, noe som vil ha innvirkning på viktige hensyn som friluftsliv og allmennhetens ferdsel i området. Boligen vil være godt synlig fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Landskapshensyn vil

*dermed også bli tilsidesatt.*

- *Eiendommen ble opprettet i 1990, og eventuelle forventninger om å etablere bolig her for*

*30+ år siden må vike for føringer i lov, retningslinjer og kommuneplan.*

*Avslutningsvis nevner vi at det er søkt om dispensasjon fra kommuneplan pkt. 8.1 a), men vedtatt dispensasjon fra pbl. § 8-1. Vi bemerker derfor at det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanpkt. 8.1 a), og pbl. § 1-8 for ønsket tiltak, da byggegrense jf. pbl. § 1-8 ikke er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.*

### *Konklusjon*

*Statsforvalteren klager på Karmøy kommune sitt vedtak om å gi dispensasjon til oppføring av bolig*

*på eiendom gnr./bnr. 120/120. Vedtaket er i strid med strandsoneinteressene som skal ivaretas*

*gjennom plan- og bygningsloven § 1-8, og kommuneplanens § 8.1a. Vi ber derfor om at kommunens*

*vedtak omgjøres.*

*Dersom vår klage ikke blir tatt til følge, ber vi om at saken blir sendt til Statsforvalteren i Rogaland for*

*eventuell oppnevning og oversendelse til settestatsforvalter.»*

### Kommunens kommentar til klagen fra Statsforvalteren i Rogaland

Når det gjelder statsforvalterens kommentar til dispensasjonshjemmelen, kan ikke kommunen si seg enig i at det er nødvendig med dispensasjon fra pbl. § 1-8 i denne saken. I kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1 er det gitt en bestemmelse om at det ikke er tillatt å oppføre bolig mellom 0-50 m fra sjøen i områder som er avsatt til boligbebyggelse. Byggegrense mot sjø er dermed avklart i kommuneplanen for disse områdene, og det er dermed korrekt at søknaden er behandlet med dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.1.

### **Klage fra nabo, gnr./bnr. 120/114**

Klagen er unntatt offentlighet, og omhandler i hovedsak forhold som ikke berører byggesaken. Det som omhandler byggesaken i klagen kan oppsummeres med følgende hovedpunkt:

- Bygget vil framstå som malplassert og skjemmende i forhold til omgivelsene.

- Viktig å bevare naturmangfoldet i området.
- Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging og ikke enkeltvise dispensasjoner.
- Vi reagerer på at HTM omtaler oppbyggingen av tomten som liten.
- Bygget skal oppføres 4 meter fra sjøen. Det vil si at utsikten vår over fjorden blir totalt sprengt av bygget.
- Nybygget vil få direkte innsyn på vår terrasse og hage.

### **Tilsvar fra ansvarlig søker**

*«Statsforvalteren har anført at tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, i tillegg til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt 8.1 a), ettersom det ikke er fastsatt en «byggegrense» i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver er uenig i dette.*

*Karmøy kommunes kommuneplans arealdel 2014-2023 ble vedtatt etter at ny plan- og bygningslov trådte i kraft. Eiendommen 120/120 ligger i et område lagt ut til boligformål. Det er riktignok ikke inntegnet en byggegrense på plankartet til kommuneplanens arealdel, men det innebærer ikke at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke er satt til side. Kommuneplanens arealdels plankart tolket i sammenheng med bestemmelsene, må forstås som at byggeforbudet etter § 1-8 er satt til side og erstattet med tekstlig beskrevne byggegrenser i bestemmelsene.*

*Vi bemerker at HTM var på befaring før vedtaket ble fattet, og at de med selvsyn har sett og erfart hvordan tiltaket vil påvirke eiendommen, naboeiendommen, bebyggelsen i området og landskapet for øvrig.*

*I motsetningsforhold til dette, er Statsforvalterens beskrivelse av ankepunktene mot tiltaket svært generelt beskrevet, og etterlater et inntrykk av at Statsforvalteren ikke har kjennskap til de lokale forholdene.*

*At tiltaket «vil utvilsomt føre til ytterligere privatisering enn dagens situasjon», slik Statsforvalteren skriver, fremstår som misvisende, all den tid eiendommen ligger i et område hvor allmennhetens ferdsels- og friluftsinnteresser har vært satt til side i mange tiår. Under har vi tatt inn historiske flyfoto som viser at strandsonen i området har vært nedbygd i stor grad siden 1960-tallet.*





1964

2021

*Som disse bildene viser, gjør hensynet til allmennhetens ferdsels- og friluftsinnteresser seg i praksis ikke gjeldende for 120/120. Særlig etter utbyggingen og privatiseringen av naboeiendommen i sør og nord. Det er mange områder for ferdsel, friluftsliv og rekreasjon i områdene langs strandkanten utenfor selve Røyksund. Men for denne eiendommen i Røyksund, som ligger inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, gjør dette hensynet seg ikke gjeldende. Tiltakets påvirkning på landskaphensynet fremstår også som svært overdrevet. Som bildet under fra Googles gatevisning viser, er vestsiden av Røyksund på ingen måte et ubebygget område der landskaphensynet gjør seg gjeldende med tyngde.*



*Som man kan se består vestsiden av ulike bygningstyper fra ulike tidsepoker. Her finner man både moderne funkishus, eldre bryggehus, ombygde og moderniserte bryggehus og vanlig villabebyggelse. Mange av disse er plassert helt i strandkanten. Henvisningen til at statlige planretningslinjer plasser Karmøy kommune i sone 2, «det vil si innenfor et område der presset på arealene vurderes som stort» er også misvisende. Vi gjengir hele utdraget fra retningslinjene:*

*«Kysten i Agder og deler av kysten i Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal og Trøndelag, anses som områder der presset på arealene er stort. Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten.» (vår understreking)*

*Man kan med andre ord ikke generalisere for alle områdene langs kysten i Karmøy kommune, slik*

*Statsforvalteren gjør i sin klage. De statlige planretningslinjene er på dette punktet generelle retningslinjer, uten den nødvendige tilpasning til de lokale enkelttilfellene. Heller ikke kommuneplanens generelle bestemmelser, som for eksempel pkt. 8.1 a), er konkrete nok. Det vil finnes enkelteindommer i strandsonen i Karmøy kommune som det er fornuftig å tillate utbygging av.*

*En dispensasjon skal imidlertid vurderes konkret, ut fra det faktiske og rettslige rammer som gjelder for den enkelte eiendom som dispensasjonen omfatter. Kjernen i dispensasjonsbestemmelsen er derfor at man skal kunne gjøre unntak fra generelle regler, når de konkrete forhold tilsier det.*

*Det er akkurat en slik konkret vurdering HTM har gjort i denne saken, når de etter å ha vært på befaring har konkludert med at vilkårene for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen er oppfylt.*

*Vi mener at klagen ikke kan føre frem.*

*Smedsvig har motforestillinger til dispensasjonen, og da særlig bygningens utforming og plassering i forhold til bygningsmiljøet. Vi viser til merknadene til Statsforvalterens klage over.*

*For øvrig omhandler klagen i det vesentlig forhold av privatrettslig karakter, og øvrige historiske hendelser, som ikke er relevant for vurderingen av dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2. Disse finner vi det ikke hensiktsmessig å kommentere nærmere.*

*Vi mener at klagen ikke kan føre frem.»*

## **Vurdering**

Riving av bod og oppføring av enebolig med forstøtningsmurer er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) og e), jf. § 20-2. Eiendommen er uregulert og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen. I boligområder i kommuneplanen gjelder følgende bestemmelse, pkt. 8.1 a):

*«Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.»*

Kommunalsjef teknisk er i stor grad enig i Statsforvalteren i Rogalands vurdering i klagen. Det vises til dispensasjonsvurderingen i tidligere saksframlegg:



*«Det følger av pbl. § 19-2 at «kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra*

*bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.» Det følger videre av pbl. §19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, eller regionale eller nasjonale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn*

*ulempene.*

*Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.*

*Hensyn bak bestemmelsen i kommuneplan pkt. 8.1 a) tilsvarer i all hovedsak begrunnelsen bak*

*byggeforbud i strandsonen. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre*

*allmenne interesser. Bestemmelsen er utformet med tanke på å verne de friluftsliv- og*

*naturverninteressene som gjør seg gjeldende i disse områdene. Dette innebærer å ivareta*

*landskapet, minimere inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsoner, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter.*

*Omsøkt nybygg vil endre eiendommens karakter fullstendig, da boligen beslaglegger en mye større*

*del av eiendommen enn eksisterende bod, samt at boligen vil ligge nærmere sjøen. Boligen er*

*plassert kun 4 m fra sjøen, og vil utvilsomt føre til mer privatisering enn dagens situasjon, noe som*

*vil ha innvirkning på viktige hensyn som friluftsliv og allmennhetens ferdsel i området. Omsøkt*

*tiltak medfører også store inngrep i terrenget for å tilpasse boligen, og boligen vil være godt synlig*

*fra sjøen grunnet sin utforming og størrelse. Landskapshensyn vil dermed også bli tilsidesatt.*

*Kommuneplanen har gjort det ganske klart ut fra ordlyden at ny bebyggelse ikke skal oppføres*

*nærmere sjøenn 50 m, jf. pkt. 8.1 a). Dette kan virke unaturlig med tanke på at området er avsatt til*

*boligbebyggelse, men kommuneplan er ikke tilstrekkelig detaljert til at bolig på denne*

*eiendommen har vært tiltenkt. Dette begrunnes med nettopp pkt. 8.1 a) og videre at man for*

*eiendommer beliggende mellom 50-100 m krever detaljregulering. En naturlig forståelse av dette er at man skal være desto mer streng for de eiendommer som ligger 0-50 m fra sjøen, slik Statsforvalteren også påpeker.*

*Kommunen viser videre til at i «de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» er Karmøy karakterisert som et område der presset på arealene er stort (sone 2). I retningslinjene går det frem at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i slike områder.*

*På bakgrunn av ovennevnte vurdering anses hensyn bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2.»*

#### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anbefaler kommunalsjef teknisk at klagen fra Statsforvalteren i Rogaland og klagen fra nabo tas til følge, og at vedtak i HTM-sak nr. 34/23 omgjøres, samt at det i medhold av pbl. § 19-2, jf. § 11-6 gis avslag på søknad om dispensasjon.

Dersom hovedutvalg teknisk og miljø likevel ønsker å opprettholde sitt vedtak om dispensasjon så må det fattes vedtak med følgende ordlyd:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om dispensasjon i HTM-sak nr. 34/23.*

*Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre oversendelse til settestatsforvalter for klagebehandling.»*

#### **Vedlegg:**

Gnr. 120, bnr. 120 - Klage fra Statsforvalteren i Rogaland på politisk vedtak

Gnr. 120, bnr. 120 - Klage på byggesøknad \_ sladdet

Gnr. 120, bnr. 120 - Merknader til klage

Gnr. 120, bnr. 120 - vedtak i klagesak - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - Røyksundvegen  
Klage på avslag på søknad om dispensasjon  
Avslag - Riving bod og nybygg enebolig med forstøtningsmurer - gnr. 120 bnr. 120 - Røyksundvegen  
Situasjonsplan  
Gnr. 120, bnr. 120 - Supplering av søknad  
Tolkning av rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest  
Avstandserklæring forstøtningsmur  
Kommentar til varsel om avslag  
Svar på nabomerknad  
Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland  
Gnr. 120, bnr. 120 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune  
Gnr. 120, bnr. 120 - Røyksundvegen - Søknad om riving anneks og nybygg enebolig med forstøtningsmurer  
Avstandserklæring fra gnr/ bnr 120/28  
Dispensasjonssøknad - nærhet sjø  
Nabovarsel  
Nabovarsel  
Kvittering for nabovarsel  
Kvittering for nabovarsel  
Arealberegning  
Bilde av anneks.  
Tegning perspektiv  
Tegning Fasader  
Plantegning  
Tegning Perspektiv med nabobebyggelse  
Tegning Snitt  
Terrengprofil SV og NV  
Terrengprofil SØ og NØ  
Erklæring om ansvarsrett -PRO-PRO Garvik Prosjekt AS.  
Erklæring borehull - vann\_veg\_snu plass  
Erklæring borehull - vann\_veg\_snu plass  
Erklæring om rivning fra banken  
Bilde av anneks  
Gjennomføringsplan